

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	CIRCULO DE LA AMISTAD LICEO ARTISTICO Y LITERARIO
N.I.F./C.I.F.nº:	G14023329
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	PLAN PARCIAL O-5 "CAMINO DE TURRUÑUELOS", PARCELAS 1.1.b, 1.2.b y FASE A del Complejo Inmobiliario Privado que es parte de la Parcela 3.3.e, en el municipio de Córdoba, provincia de CORDOBA (14011)
Tasador:	JUAN PEDRO ROMERO RODRIGUEZ (ARQUITECTO TECNICO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

5.940.839,05 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el inmueble quede libre de ocupantes distintos a sus propietarios.

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento. En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Documentos utilizados:

- Nota Simple del Registro de fecha 29-01-2026.

Todas las Fincas Registrales tienen acceso.

Comentarios a la nota simple: * Ver cargas en notas simples aportadas.

Registro de la propiedad: CORDOBA número 2

Sección:

Ud. Reg. 71037

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	2.241,00 m ²	2.203,07 m ²	2.203,07 m ²	2.203,07 m ²	F

Parcela 1.1.b del Proyecto de Reparcelación del O-5.- Se le atribuye una superficie edificable de 2.380,00 m². Ordenanza PAS-1.

Referencia Catastral 1: 0559902UG4905N0001TY

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 14019000780808

Ud. Reg. 71041

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	6.744,00 m ²	6.620,26 m ²	6.620,26 m ²	6.620,26 m ²	F

Parcela 1.2.b del Proyecto de Reparcelación del O-5.- Se le atribuye una superficie edificable de 5.950,00 m². Ordenanza PAS-1.

Referencia Catastral 1: 0557202UG4905N0001DY

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 14019000780846

Ud. Reg. 76779

Superficies de la Unidad Registral:

	En doc. Cat.	En Docum.Reg.	Comprobada	Adoptada	Forma de comprobar
Terreno	1.199,00 m ²	1.248,45 m ²	1.248,45 m ²	1.248,45 m ²	F

Fase A del Complejo Inmobiliario de la Parcela 3.3.e del Proyecto de Reparcelación del PP O-5.- Se le atribuye una superficie edificable de 2.162,15 m². Ordenanza PAS-2-VPP.-

Referencia Catastral 1: 0857609UG4905N0001XY

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

IDUFIR: 14019000849291

F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

Situación de Ocupación: Ocupado por persona distinta al propietario SIN datos.

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbano consolidado (El terreno puede considerarse solar.)

-Suelo urbanizable ordenado, con todo el planeamiento terminado. Obras de urbanización recepcionadas con fecha de 8 de Mayo de 2012.-

Tipología del Planeamiento General: Plan general de ordenación urbana

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

ENTIDAD TASADORA TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 23-02-2026
Encargo recibido de OTROS CLIENTES
Solicitante CIRCULO DE LA AMISTAD LICEO ARTISTICO Y LITERARIO

Identificación del SUELO

Ref.Catastral 0559902UG4905N0001TY (3 parcelas catastrales en total)

La descripción catastral corresponde a la realidad física actual del inmueble que se valora.

Dirección PLAN PARCIAL O-5 "CAMINO DE TURRUÑUELOS", PARCELAS 1.1.b, 1.2.b y FASE A del Complejo Inmobiliario Privado que es parte de la Parcela 3.3.e, en el municipio de Córdoba, provincia de CORDOBA (14011)

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2		2			
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c		2			
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar	1				
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Jose Antonio Hernández Calvín, en calidad de Director General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: CO-01255/14- 2 de fecha 23-02-2026 realizada por JUAN PEDRO ROMERO RODRIGUEZ tras visita del inmueble el día 17-02-2026.
Fecha de Caducidad: 22-08-2026

CERTIFICA:

Los terrenos descritos en el informe, situados en PLAN PARCIAL O-5 "CAMINO DE TURRUÑUELOS", PARCELAS 1.1.b, 1.2.b y FASE A del Complejo Inmobiliario Privado que es parte de la Parcela 3.3.e, en el municipio de Córdoba, provincia de CORDOBA (14011) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Ocupado por persona distinta al propietario SIN datos.
Nombre del Solicitante: CIRCULO DE LA AMISTAD LICEO ARTISTICO Y LITERARIO
N.I.F./C.I.F.nº: G14023329

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : las disposiciones de documentación necesaria. La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **5.940.839,05 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

5.940.839,05 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

* Que el inmueble quede libre de ocupantes distintos a sus propietarios.

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
En la documentación registral aportada no consta inscrita la/s referencia/s catastral/es, se recomienda su inscripción o coordinación.

El inmueble está ocupado por una persona distinta al propietario sin que tengamos conocimiento del título de ocupación ni las condiciones del mismo.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

Registro de la propiedad: CORDOBA número 2

Sección:

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
				Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
71037	L.	A.	Terreno	2.241,00	2.203,07	2.203,07	2.203,07	F
Referencia Catastral 1: 0559902UG4905N0001TY								
IDUFIR: 14019000780808								

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Ud. Reg.	C.L.	S.R.		Superficies Valoradas				
				Catastral	Registral	Comprobada	Adoptada	F.D.C.
71041	L.	A.	Terreno	6.744,00	6.620,26	6.620,26	6.620,26	F
Referencia Catastral 1: 0557202UG4905N0001DY IDUFIR: 14019000780846								
76779	L.	A.	Terreno	1.199,00	1.248,45	1.248,45	1.248,45	F
Referencia Catastral 1: 0857609UG4905N0001XY IDUFIR: 14019000849291								

C.L.- Comprobación de linderos.
L.- Los linderos descritos en la Documentación registral coinciden con los comprobados.

S.R.- Superficie Registral
A.- Alguna de las superf.de los datos registrales no coincide con la comprobada

F.D.C.-Forma De Comprobar
F - Las superficies se han comprobado sobre plano parcelario.

Superficie adoptada: 10.071,78 m²

DESGLOSE POR UNIDADES REGISTRALES

Finca	Uso	V.Tasación (Euros)
Finca 71037	Terreno	1.432.087,99
Finca 71041	Terreno	3.650.769,48
Finca 76779	Terreno	857.981,58
		5.940.839,05

El inmueble está ocupado por una persona distinta al propietario sin que tengamos conocimiento del título de ocupación ni las condiciones del mismo.

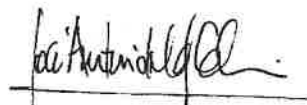
Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 23 de Febrero de 2026.

tinsa
by **flccumin**

**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**



Fdo.: **JUAN PEDRO ROMERO RODRIGUEZ**
ARQUITECTO TECNICO



Fdo.: **Jose Antonio Hernández Calvin**
Director General En representación de **TINSA,**
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

10.- DATOS Y CÁLCULO de VALORES TÉCNICOS (*)

La superficie utilizada para la determinación de valores es: **Superficie del terreno**

USO	SUPERFICIE ADOPTADA (m ²)
TERRENO	10.071,78 m ²
TOTAL	10.071,78

Los métodos técnicos de valoración utilizados en el presente informe se indican a continuación:

Método Residual

(*) Ver definiciones en anexo al final del Informe

NOTA: pueden existir ligeras diferencias al operar con las cifras decimales mostradas, debido a redondeo o número de decimales con los que se realizan las operaciones matemáticas en origen

10.1 MÉTODO RESIDUAL (Artículos 34 a 42 y Disp. Ad. 6ª Orden ECO/805/2003)

Mediante este método se calcula un valor técnico que se denomina valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado como el valor hipotecario.

Para la determinación del valor del suelo, se ha utilizado el **Método Residual Dinámico** (Artículos 36-39, Orden ECO/805/2003). El **valor residual** se obtiene como diferencia entre el valor actual de los cobros obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los pagos realizados por los diversos costes y gastos, para el tipo de actualización fijado, aplicando la siguiente fórmula:

$$VS = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

- (VS) Valor del suelo
- (E_j) Importe de los cobros previstos en el momento j (Ingresos)
- (S_k) Importe de los pagos previstos en el momento k (Gastos)
- (tj) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros
- (tk) Número de periodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos
- (i) Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados

Hipótesis de producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno para el cálculo del Valor Residual

El producto inmobiliario a desarrollar sobre las parcelas a valorar viene definido por techo y número de viviendas asignadas según Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación, así como las modificaciones puntuales-innovación del Plan Parcial.

De las tres parcelas a analizar, la Parcela 1.1.b y 1.2.b están destinada a Residencial Libre y la Parcela 3.3.e (Fase A del Complejo Inmobiliario) está destinada a Residencial Protegido.

A continuación se realizará el análisis pormenorizado para cada una de las parcelas por independiente:

PARCELA 1.1.b:

Ordenanza PAS-1:

Edificabilidad Neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por el Plan Parcial para cada bloque y parcela, y que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación B.2 "Calificación, Usos y Ordenanzas" del Plan Parcial.

Parcela	Superficie	Uso	Ocupación	Altura	Techo Edif.	NºViv/Bloque
Parcela 1.1	11.015,36 m ²	PAS-1	40%	PB+4	11.900 m ² t	20 30 30 20

Regulación de Usos: Dominante; Residencial Plurifamiliar.
Nº Plazas de Aparcamiento: 119 plazas. (1,19 plazas por vivienda).

Superficie Parcela 1.1.b: 2.203,07 m2
Superficie Edificable Asignada: 2.380,00 m2t
Nº Viviendas: 20 viviendas (20-Bloque IV)
Uso: Residencial Libre
Nº Aparcamientos: 20 x 1,19 = 23,80 =>24 aparcamientos.

Sobre la Parcela 1.1 existe una Innovación-Modificación puntual del Plan Parcial O-5 aprobada definitivamente de 20 de Abril de 2023 (Bop nº137 de 20 de Julio de 2023), en lo que se refiere a la densidad de viviendas en la parcela 1.1. Se adjunta Innovación en documentación gráfica. => NO AFECTA A LA PARCELA 1.1.b valorada en el presente informe.

PARCELA 1.2.b:
Ordenanza PAS-1:

Edificabilidad Neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por el Plan Parcial para cada bloque y parcela, y que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación B.2 "Calificación, Usos y Ordenanzas" del Plan Parcial.

Parcela	Superficie	Uso	Ocupación	Altura	Techo Edif.	NºViv/Bloque
Parcela 1.2	15.521,02 m2	PAS-1	40%	PB+4	16.660 m2t	30 30 30 20 30

Regulación de Usos: Dominante; Residencial Plurifamiliar.
Nº Plazas de Aparcamiento: 167 plazas. (1,19 plazas por vivienda).

Superficie Parcela 1.2.b: 6.620,26 m2
Superficie Edificable Asignada: 5.950,00 m2t
Nº Viviendas: 50 viviendas (30-Bloque III + 20-Bloque IV)
Uso: Residencial Libre
Nº Aparcamientos: 50 x 1,19 = 59,50 =>60 aparcamientos.

Sobre la Parcela 1.2 existe una Innovación-Modificación puntual del Plan Parcial O-5 aprobada definitivamente de 11 de Febrero de 2021 (Bop nº66 de 9 de Abril de 2021), en lo que se refiere a la densidad de viviendas en la parcela 1.2. Se adjunta Innovación en documentación gráfica. => SI AFECTA A LA PARCELA 1.2.b valorada en el presente informe.

Superficie Parcela 1.2.b: 6.620,26 m2
Superficie Edificable Asignada: 5.950,00 m2t
Nº Viviendas: 62 viviendas (38-Bloque III + 24-Bloque IV)
Uso: Residencial Libre
Nº Aparcamientos: 62 x 1,19 = 73,78 =>74 aparcamientos.

Fase A del Complejo Inmobiliario que es parte de la PARCELA 3.3.e:
Ordenanza PAS-2-VPP:

Edificabilidad Neta: La edificabilidad neta de cada parcela será resultado de la aplicación de las Normas de composición de esta sección, sin superar en ningún caso el techo máximo edificable asignado por el Plan Parcial para cada bloque y parcela, y que se tabula a continuación y representa en el Plano de Ordenación B.2 "Calificación, Usos y Ordenanzas" del Plan Parcial.

Parcela	Superficie	Uso	Ocupación	Altura	Techo Edif.	NºViv/Bloque
Parcela 3.3	15.004,56 m2	PAS-2	40%	PB+5	22.108 m2t	120 120 24 24 24

Regulación de Usos: Dominante; Residencial Plurifamiliar.
Nº Plazas de Aparcamiento: 312 plazas. (1,00 plaza por vivienda).

Superficie Parcela Fase A del Complejo Inmobiliario que es parte de la Parcela 3.3.e: 1.248,45 m2
Superficie Edificable Asignada: 2.162,15 m2t
Nº Viviendas: 24 viviendas (24-Bloque V)
Uso: Residencial Protegido
Nº Aparcamientos: 24 x 1,00 = 24 aparcamientos.

Sobre la Parcela 3.3.e existe Estudio de Detalle aprobado definitivamente de 9 de Mayo de 2011. Se adjunta Estudio de Detalle en documentación gráfica.